

DE HUUR- TOELAGEN VERSTERKEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Financiële overheidssteun is een andere manier om de druk van de huur op het gezinsbudget te verminderen. In Brussel zijn de huren te hoog, maar het inkomen van een aanzienlijk deel van de bevolking is ook te laag. 30 % van de Brusselse bevolking leeft onder de armoederisicodrempel: minder dan € 1.366/maand voor een alleenstaande en minder dan € 2.185/maand voor een eenoudergezin met twee kinderen ten laste. Ter vergelijking: 8 % van de Vlaamse huishoudens en 18 % van de Waalse huishoudens lopen een armoederisico. Bovendien leeft 1/5 van de werkende bevolking van een sociale uitkering of een vervangingsinkomen, dat ondanks een stijging vaak onder de armoederisicogrens blijft.¹ Arme gezinnen zijn veel vaker huurders dan huiseigenaars.

Zelfs met een algemene verlaging van de huren zullen de kosten van huisvesting te zwaar blijven wegen op gezinnen met een laag inkomen. De helft van de Brusselse bevolking komt in principe in aanmerking voor sociale huisvesting. Met slechts 40.000 sociale woningen in Brussel en 2.300 toegewezen woningen per jaar (in 2022), is er een compleet tekort aan sociale woningen in verhouding tot de behoeften. Tenzij je een SVK-woning of een openbare woning huurt (gemeente, OCMW, Woningfonds...), is de particuliere markt, die duur en discriminerend is, onontkoombaar.

Het mechanisme van de huurtoelage bestaat in het Brussels Gewest al enkele decennia, sinds de oprichting ervan. In de loop der jaren werden verschillende steunregelingen ingevoerd, wat leidde tot een toenemende complexiteit en een omgekeerd evenredige doeltreffendheid. In 2020 hielp het Gewest met 4 huurtoelageregelingen nauwelijks 3.800 gezinnen.

In het regeerakkoord werd een hervorming van de subsidies beloofd, met als doel een betere dekking van de bevolking en een vereenvoudiging van de administratie. Het akkoord voorzag ook in een andere maatregel: de socialisering van de gemeentelijke huisvesting: de verlaging van de huurprijzen van de woningen die door de gemeenten worden beheerd dankzij een gewestelijke tussenkomst, om de huurders een sociale huur aan te bieden (zoals bij de sociale huisvestingsmaatschappijen).

1. [Welzijnsbarometer 2023](#). De armoederisicograad wordt jaarlijks voor elke Europese lidstaat berekend op basis van de EU-SILC-enquête (2022, inkomens 2021).

Beide projecten kwamen tot stand in de eerste helft van de legislatuur en hebben we geanalyseerd in onze vorige Woonbarometer 2022.

MAATREGELEN BEOORDEELD IN ONZE VORIGE WOONBAROMETER (2019-2022)

Hervorming van de huurtoelage:

Deze financiële bijstand voor mensen die op de privémarkt wonen en op de wachtlijst staan voor een sociale woning bestond al sinds 2014, maar bereikte slechts een paar honderd begunstigden per jaar.

Met het Noodplan voor de huisvesting (PUL) werden bijkomende financiële middelen voorzien om ongeveer 12.500 gezinnen te helpen (een stijging van 25 miljoen ten opzichte van de bestaande budgetten). De administratieve procedure werd vereenvoudigd en de toegangsvoorwaarden zijn versoepeld. Er werd bijzondere aandacht besteed aan eenoudergezinnen, voor wie de toegangsplafonds naar boven werden herzien. In 2024 bedraagt het maandelijks bedrag van de huurtoelage 135 euro of 180 euro, afhankelijk van het inkomen, met verhogingen voor kinderen ten laste. De toelage wordt voor maximaal 10 jaar uitgekeerd.

In onze vorige evaluatie erkenden we de verdiensten van de hervorming, feliciteerden we de uitbreiding van het doelpubliek en de administratieve vereenvoudiging. In juli 2022 ontvingen 2.400 gezinnen de huurtoelage, heel wat minder dan de eerste ramingen. Dit was te wijten aan grote informatieproblemen en langdurige onderhandelingen met de federale overheid over toegang tot de authentieke bronnen.

Fusie van het Regionaal Solidariteitsfonds en de herhuisvestingstoelage:

deze twee huurtoelagen hebben betrekking op vergelijkbare kwesties en doelgroepen: enerzijds steun bij herhuisvesting voor slachtoffers van woningen in slechte staat waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd en anderzijds steun om daklozen of bewoners van een onaangepaste, ongezonde woning weer aan een degelijke woning te helpen. Deze laatste toelage is veruit de belangrijkste qua reikwijdte (enkele duizenden begunstigten).

In een ontwerpbesluit werden deze twee huurtoelagen gefusioneerd tot de ‘begeleidingstoelage voor huisvesting’. Deze toelage was bedoeld voor gezinnen die dringend huisvesting nodig hebben: daklozen, slachtoffers van huiselijk geweld, bewoners van ongeschikte woningen die niet mogen worden verhuurd. Ook hier zijn de begunstigten verplicht zich in te schrijven op de wachtlijst voor een sociale woning, maar er wordt geen minimumaantal voorkeurrechten gevraagd. De bedragen van de toelage zijn dezelfde als de huurtoelage en worden toegekend voor 3 jaar, waarna de begunstigten kunnen overstappen naar de huurtoelage.

De toelage van het Regionaal Solidariteitsfonds werd gefinancierd met de opbrengst van boetes opgelegd aan eigenaars die ongezonde woningen verhuren en/of discrimineren. De hervorming hield ook in dat deze middelen worden overgeheveld naar een ander beleid, namelijk het vergoeden van verhuurders tijdens het wintermoratorium.

De wijzigingen hebben we positief beoordeeld, vooral wat betreft het stroomlijnen van de huisbezoeken. De hervorming sluit echter sommige huidige begunstigten van de herhuisvestingstoelage uit: mensen die in een woning wonen die ongeschikt is voor de grootte van hun gezin of hun leeftijd, of die in een woning wonen die niet aan alle normen van de Code voldoet, maar niet ongezond of gevaarlijk is. Bovendien is de overstap na drie jaar naar de huurtoelage niet gegarandeerd voor alle begunstigten, omdat de inkomensvoorwaarden strenger zijn.

In onze Woonbarometer van 2022 moesten we wel vaststellen dat het ontwerpbesluit nog niet in werking was getreden; officieel om overbelasting van de bevoegde regionale dienst en informaticaproblemen (zoals bij de huurtoelage) te voorkomen.

Socialisering van woningen van gemeenten en OCMW's:

De socialisering houdt in dat de huurders van gemeentewoningen een sociale huur wordt aangerekend die wordt berekend op basis van hun inkomen, zoals in de sociale huisvestingssector. Het verschil in huurprijs wordt betaald door het Gewest. De socialisering werd van toepassing vanaf oktober 2021.

In principe vallen woningen van gemeenten en OCMW's eronder, op voorwaarde dat ze worden bewoond door personen met een inkomen onder het plafond voor sociale huisvesting.

Een andere voorwaarde is dat de gemeente een huisvestingscontract ondertekent met het Gewest om haar woningen open te stellen voor socialisering. De huisvestingscontracten werden geëvalueerd in onze Woonbarometer 2022. Ze bestaan uit een reeks lokale verbintenissen inzake huisvestingsbeleid.

De vroegere gemeentelijke huurtoelage werd afgeschaft. Het was niet erg nuttig, met ongeveer veertig begunstigden. Op papier breidt de socialisering het aantal potentiële begunstigden uit: volgens schattingen van het kabinet van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou in 2021 zo het gaan om 5.000 gezinnen, of de helft van alle huishoudens die deze woningen huren.

De BBRoW erkent het belang van de maatregel voor de huurder, maar blijft terughoudender over het principe om een gewestelijke financiële steun te injecteren in woningen die niet alleen openbaar zijn, maar ook al gedeeltelijk door het Gewest werden gesubsidieerd voor hun aankoop en/of renovatie.

In mei 2022 waren 53 huurprijzen gesocialiseerd en 7 huisvestingscontracten ondertekend.

BILAN

De operationele problemen bij de **huurtoelage** voor aanvragers van een sociale woning zijn opgelost. In april 2024 ontvingen 11.000 gezinnen een huurtoelage, waarvan 30 % eenoudergezinnen.² De regeling ligt op schema en we zitten dicht bij de streefcijfers van het PUL. In 2023 werd 20 miljoen euro besteed aan het betalen van de huurtoelage.³

Van de behandelde aanvragen werden er 12.149 afgewezen (2021-2024), onder andere omdat het inkomen te hoog was, omdat de gezinnen niet over voldoende voorkeurrechten beschikten (2 voor eenoudergezinnen, 6 voor andere), omdat ze niet ingeschreven waren de databank van de BGHM. Brusselse gezinnen kunnen hun aanvraag voor een huurtoelage indienen op de website van Brussel-Huisvesting, ook zij die niet aan de voorwaarden voldoen. Over deze toelage werd ook verschillende keren promotie gemaakt bij het grote publiek. Waarschijnlijk hebben sommige aanvragers de toelage aangevraagd zonder de toekenningscriteria te controleren.

De BGHM van zijn kant is verantwoordelijk om te bepalen wie op de wachtlijst over het juiste profiel beschikt en om een brief te versturen naar die personen met de aanmoediging om een aanvraag voor huurtoelage in te dienen. De BGHM beschikt echter niet altijd over actuele gegevens over de situatie van de kandidaat-huurders, deels omdat kandidaten om de twee jaar hun kandidatuur moeten hernieuwen⁴ en deels omdat de BGHM bij hernieuwing te maken heeft met een hoge mate van non-respons.⁵ De nauwkeurigheid van de gegevens die bij de registratie in de regionale databank worden ingevoerd of het ontbreken eraan, speelt hierbij ook een rol.

2. Sinds het begin hebben 12.819 gezinnen een huurtoelage ontvangen, waarvan sommigen toegang tot een sociale woning, een SVK-woning, het Gewest verlieten of huiseigenaar werden, criteria die een einde maakten aan de gewestelijke tussenkomst.

3. [Schriftelijke vraag betreffende de huurtoelage, n° 1249, september 2023](#)

4. De hernieuwing van de kandidaturen in 2024 heeft alleen betrekking op bepaalde kandidaten, namelijk de kandidaat-huurders met 18 tot 27 voorkeurrechten (afhankelijk van het aantal aangevraagde kamers).

5. [Zie reportage van BX1 van 7 juli 2022](#)

In oktober 2023 werd het mechanisme voor de indexering van de huurtoelage herzien om beter rekening te houden met de (hoge) inflatie. Aanvankelijk werd het bedrag van de toelage geïndexeerd op het moment van de aanvraag of de verlenging, om nadien gedurende vijf jaar ongewijzigd te blijven. Met de wijziging wordt de huurtoelage jaarlijks geïndexeerd. Hetzelfde geldt voor de verhogingen voor kinderen ten laste. De maatregel heeft terugwerkende kracht tot 1 januari 2023. De jaarlijkse indexering van de huurtoelage is essentieel om het financiële voordeel op lange termijn te behouden, ongeacht het economische klimaat, aangezien ook de huren elk jaar worden geïndexeerd.

De indexering van de huurtoelage en de retroactiviteit ervan hebben in 2023 een aanzienlijke werklast gecreëerd voor de administratie, waardoor de operationele implementatie van de ‘begeleidingstoelage voor huisvesting’ opnieuw werd uitgesteld. Ter herinnering: in 2022 gaf de Staatssecretaris voor Huisvesting er al de voorkeur aan te wachten tot de gewestelijke dienst zijn achterstand inzake de huurtoeslag had weggewerkt, alvorens de lancering van de andere huurtoelage te overwegen (ook al was het besluit klaar).

Op enkele dagen van de verkiezingen is het nog altijd wachten op de invoering van de begeleidingstoelage voor huisvesting.

De recente cijfers over **socialisering** van de gemeentewoningen zijn veel beter dan die voor 2022. 1.000 huren zijn effectief gesocialiseerd. In totaal zijn er 3.000 dossiers ingediend door de gemeenten en OCMW's, waarvan 2.200 waarvoor de sociale huur al berekend is door de BGHM. Die BGHM voert de boekhouding, maar Brussel-Huisvesting is verantwoordelijk voor de uitbetaling van de compensaties aan de gemeenten.

Wat is er veranderd tussen de teleurstellende tussentijdse cijfers – slechts 53 gesocialiseerde huurwoningen – en de huidige 1.000?

Ten eerste, de toetreding tot het socialisatieproces van de Stadsregie en het OCMW van de Stad Brussel, de twee grootste lokale openbare huisvestingsoperatoren. Voor 2023 bedraagt het aantal geïdentificeerde woningen/huurders die in aanmerking komen voor socialisering meer dan 1.200 (Stad en OCMW Brussel-Stad).

Ten tweede het feit dat het Gewest en de meerderheid van de Brusselse gemeenten concreet werk hebben gemaakt van het huisvestingscontract. Uiteindelijk werden 16 overeenkomsten ondertekend. De gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde onthielden zich van stemming en de gemeente Oudergem, die een contract ondertekende, koos niet voor de socialisering als lokaal uit te voeren maatregel. De gemeenten in het zuidoosten van Brussel vinden het duidelijk moeilijk om zich samen met anderen in te zetten voor het recht op huisvesting.

Socialisering afhankelijk maken van de ondertekening van een huisvestingscontract leek ons niet nuttig en bleek zelfs contraproductief te zijn, omdat het proces aanzienlijk vertraagd werd. Men had de hele legislatuur nodig om de 16 overeenkomsten te ondertekenen. Het was een vervelend proces dat in maart 2024 eindigde met de gemeente Schaarbeek. De koppeling tussen socialisering en huisvestingscontracten lijkt ons des te overbodiger, aangezien er geen enkele garantie is dat deze overeenkomsten de komende jaren zullen worden verlengd.

Een vroege evaluatie, uitgevoerd in de nasleep van de eerste gesocialiseerde huren, heeft andere obstakels/realiteiten aan het licht gebracht waarmee geen rekening werd gehouden in de initiële schatting van Nawal Ben Hamou, die het socialisatiepotentieel op 5.000 woningen schatte:

- Verplichte voorafgaande inschrijving op wachtlijsten voor sociale huisvesting (eerst op 1 juli 2021, daarna op 8 juli 2023). Uit de resultaten bleek dat hoewel sommige huurders voldeden aan de inkomensvereisten voor toegang tot sociale huisvesting, ze niet allemaal op het vereiste moment op de lijst stonden;
- Anderzijds werden de woningen niet altijd bewoond door de “juiste” mensen, in termen van inkomen;
- De schrapping uit de wachtlijst voor een sociale woning, als gevolg van socialisering, leidde tot wantrouwen en weigering van de kant van de huurders. Sommige huurders gaven er de voorkeur aan een gewestelijke huurtoelage te ontvangen om in het sociale woningregister te blijven. Ter herinnering: de huurtoelage kan worden toegekend in bepaalde publieke woningen, maar kan niet worden gecombineerd met socialisering. Huurders moeten kiezen;
- Sommige gemeentehuren waren lager dan de sociale huur.

Het basisbesluit werd op 15 juni 2023 gewijzigd in een poging om bepaalde problemen aan te pakken. De inschrijvingsdatum voor sociale woningen werd verlaaat (tot juli 2023) om te vermijden dat kandidaten voor socialisering zouden worden uitgesloten.

Eind 2023 werd de proeffase van de socialisering afgerond en is het vanaf 1 januari 2024 niet langer verplicht om ingeschreven te zijn op de wachtlijst voor een sociale woning; alleen het inkomensniveau zal in aanmerking worden genomen.

De tweede verandering is een versoepeling van de regel voor schrapping uit de wachtlijst. Gezinnen die een woning bewonen die ongeschikt is voor hun gezinssamenstelling of handicap op het moment dat de sociale huur van kracht wordt, zullen niet langer worden geschrapt. Ook als de woning na verloop van tijd ongeschikt wordt, wordt de schrapping opgeheven en krijgt het huishouden zijn anciënniteit terug.

VOORSTELLEN

Het Gewest moet werk maken van de uitbreiding van de huursubsidies, vooral voor privéwoningen. We moeten verder gaan dan de 11.000 gezinnen met huurtoelage en hulp bieden aan alle gezinnen die op een sociale woning wachten, namelijk de 56.000 gezinnen op de wachtlijst. Het verbreden van de doelgroepen moet hand in hand gaan met een operationeel en effectief mechanisme dat huurverhogingen tegengaat, buitensporige huurprijzen verbiedt en via conventionering lagere prijzen aanmoedigt.

Bronnen:

- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage](#)
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting en wijzigingsbesluit van 7 maart 2024](#)
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2022 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders en wijzigingsbesluit van 15 juni 2023](#)